Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2016–2017

34 548 Wijziging van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II naar aanleiding van de evaluatie van de verhuurderheffing

Nr. 31 BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 19 december 2016

Tijdens de plenaire behandeling van het wetsvoorstel tot Wijziging van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II d.d. 14 december (Kamerstuk 34 548) heb ik u toegezegd op een aantal onderwerpen schriftelijk nader in te gaan (Handelingen II 2016/17, nr. 35, debat over de evaluatie van de verhuurderheffing). Tevens ga ik in op de door u ingediende amendementen en moties, voor zover ik u hierop in de mondelinge behandeling mijn reactie niet voldoende heb kunnen geven.

Het gaat om de volgende onderwerpen:

- Mogelijke nota van wijziging.
- Mijn toezegging om te kijken naar alternatieven voor het amendement van het lid de Vries (PvdA) over het bevriezen van de peildatum voor de WOZ-waarden bij de berekening van de verhuurdersheffing (Kamerstuk 34 548, nr. 12).
- Mijn toezegging schriftelijk terug te komen op de Motie van de leden De Vries en Van Vliet over vrijstelling van de verhuurderheffing voor bewoners met financiële problemen door funderingsproblematiek (Kamerstuk 34 548, nr. 17)
- Mijn reactie op het na de plenaire behandeling ingediende amendement van het lid Voortman (Groen Links) over voortzetting van de heffingsvermindering voor de verbouw van niet voor bewoning bestemde ruimten tot huurwoningen tot en met in ieder geval 2019 (Kamerstuk 34 548, nr. 15).
- Mijn reactie op het na de plenaire behandeling ingediende amendement van het lid Bashir (SP) over een heffingsvrije voet van 50 woningen (Kamerstuk 34 548, nr. 23).

Ter volledigheid heb ik als bijlage een overzicht van alle ingediende moties en amendementen opgenomen met mijn oordeel er bij.

kst-34548-31
ISSN 0921 - 7371
’s-Gravenhage 2016

Tweede lezing

Zoals ik tijdens de plenaire behandeling heb aangegeven is het noodzakelijk, indien er amendementen zonder dekking of verschillende amendementen met dekking worden aangenomen, om door middel van een nota van wijziging het uiteindelijke tarief van de heffing vast te stellen. Daarom verzoek ik, indien nodig, om een tweede lezing van het wetsvoorstel zodat ik alsnog hierin kan voorzien.

Alternatieven voor het amendement met betrekking tot bevriezen peildatum WOZ-waarden

Gekeken is naar alternatieven voor het amendement van het lid de Vries (PvdA) over het bevriezen van de peildatum voor de WOZ-waarden bij de berekening van de verhuurdersheffing (Kamerstuk 34 548, nr. 12). Hiermee is ook invulling gegeven aan de motie van de heer Van Vliet over een onderzoek naar een systeem van verdere tariefdifferentiatie (Kamerstuk 34 548, nr. 24).

In overleg met de Belastingdienst zijn bij de beoordeling enkele alternatieven op uitvoeringstechnische gronden afgevallen:

- differentiatie tarief: het is voor de belastingdienst moeilijk uitvoerbaar om met verschillende tarieven in verschillende regio's te werken. Ook omdat er verhuurders zijn die in verschillende regio's woningen verhuren, en de heffing over het totale bezit van de verhuurder in een keer wordt berekend.
- maximeren mogelijke WOZ-stijging per woning: dit stuit op gelijksoortige uitvoeringstechnische bezwaren als het bevriezen van de WOZ-waarde. Er kan dan niet meer worden uitgegaan van één actueel bestand aan WOZ-beschikkingen, omdat ook historische gegevens mede bepalend zijn voor de vaststelling van de heffing.

Een derde beschouwde variant blijkt wel (uitvoeringstechnisch) mogelijk. Dit betreft een maximering van de heffingsgrondslag per woning. In deze variant wordt uitgegaan van handhaving van de bestaande systematiek van de heffing, met één aanpassing. Voor de grondslag wordt tot op heden uitgegaan van de WOZ-waarde van de woningen van de verhuurder. In het nieuwe voorstel wordt uitgegaan van de WOZ-waarde van de woningen van de verhuurder, maar wordt deze WOZ-waarde per woning gemaximeerd op € 250.000. Als de WOZ-waarde van een woning hoger ligt dan het maximumbedrag dan wordt voor de heffing uitgegaan van dit maximumbedrag. Deze maximum grens wordt jaarlijks geïndexeerd met de gemiddelde WOZ-ontwikkeling.

De Belastingdienst heeft aangegeven dat een dergelijk amendement uitvoerbaar is per 1-1-2018. Bij deze maatregel zal de belastingplichtige zelf de gemaximeerde bedragen dienen op te nemen in de aangifte, de Belastingdienst dient daarvoor de teksten in aangifte, website etc aan te passen. In controle/toezicht kan de juiste toepassing van de maatregel meegenomen worden.

De gemiddelde WOZ-waarde van heffingsplichtige woningen in Nederland ligt op gemiddeld op ongeveer € 135.000. Ongeveer 3% van de woningen heeft een WOZ-waarde boven € 250.000. Maximering van de WOZ-waarde per woning op € 250.000 leidt tot een derving aan inkomsten van ongeveer € 30 miljoen. Dit wordt gecompenseerd met een verhoging van het tarief met 0,010%-punt.

Een amendement met de hierboven beschreven inhoud zal ik laten aan het oordeel van uw Kamer.

Motie funderingsherstel

Naar aanleiding van de motie van de leden De Vries en Van Vliet (Kamerstuk 34 548, nr. 17) heb ik aangegeven mij te willen beraden op de wenselijkheid van onderzoek naar die gevallen waar sprake is van gemengde complexen. Ik heb aangegeven dat er in mijn optiek namelijk een vergelijkbare situatie geldt als met betrekking tot de vrijstelling van verhuurderheffing bij opkoop van particulier bezit in krimpgebieden, zoals in het wetsvoorstel is opgenomen. Ook hier geldt dat ik nadrukkelijk van mening ben dat corporaties niet de juiste partij zijn om problemen van eigenaar-bewoners op te lossen. Ik kan mij wel voorstellen – naar analogie van de hierboven genoemde vrijstelling – dat in die gevallen waarin sprake is van gemengde complexen (gedefinieerd in mijn wetsvoorstel als fysiek verbonden woningen waar de verhuurder al bezit heeft) het in het belang van een corporatie of andere heffingsplichtige verhuurder kan zijn om in het kader van een goede bedrijfsvoering tot opkoop van dergelijke woningen over te gaan. Ik wil daarbij overigens ook de vraag bezien hoe een dergelijke vrijstelling zich verhoudt met een samenloop met een bijdrage van het fonds voor funderingsherstel en dus stapeling van subsidie. Met deze invulling aan het kader voor het in de motie gevraagde onderzoek, laat ik het oordeel over de motie aan de Kamer.

Verlenging heffingsvermindering voor transformatie

Zoals ik in de plenaire behandeling heb aangegeven ontraad ik het amendement van het lid Voortman over een heffingsvermindering voor nieuwe sociale huurwoningen die ontstaan uit de transformatie van niet voor bewoning bedoelde gebouwen (Kamerstuk 34 548, nr. 13).

Het lid Voortman (Groen Links) heeft naar aanleiding van de plenaire behandeling een aangepast amendement ingediend over voortzetting van de heffingsvermindering voor de verbouw van niet voor bewoning bestemde ruimten tot huurwoningen (Kamerstuk 34 548, nr. 15). Hierin wordt de regeling voor heffingsvermindering van € 10.000 voor transformatie van niet voor wonen bestemde ruimten naar woonruimte in de zin van de wet verlengd tot eind 2019. Het amendement zoals nu geformuleerd is uitvoerbaar. De geschatte kosten van dit amendement bedragen € 30 miljoen per jaar in 2018 en 2019 als de verlenging voor alle gerealiseerde huurwoningen geldt. Als het amendement zich beperkt tot realisatie van woningen met een huur onder de aftoppingsgrens bedragen de geschatte kosten € 18 miljoen per jaar in 2018 en 2019. Deze kosten worden gedekt uit het al beschikbare budget voor de heffingsverminderingen. Dit leidt er toe dat voor het gebruik van de overige heffingsverminderingen minder ruimte overblijft.

Ik laat het oordeel over dit amendement aan uw Kamer.

Verdere verhoging heffingsvrije voet tot 50 woningen

In het door het lid Bashir (SP) ingediende amendement wordt voorgesteld de heffingsvrije voet in het wetsvoorstel te verhogen naar 50 woningen (Kamerstuk 34 548, nr. 23). Bij een verhoging van de heffingsvrije voet boven de voorgestelde verhoging van 10 naar 25 woningen met deze verhoging neemt het aantal heffingsplichtige verhuurders met 650 af. De kosten van een dergelijke verhoging zijn € 23 miljoen. In het amendement dat mij nu bekend is, is hiervoor geen dekking aangegeven.

De verhoging maakt het draagvlak van de verhuurderheffing als instrument met een voldoende robuuste grondslag kwetsbaar. Bij een dergelijke verhoging zou een grote groep verhuurders worden vrijgesteld

die hun woningen bedrijfsmatig verhuren. Wel leidt een dergelijk voorstel tot een forse verlichting van de uitvoeringslast en administratieve lasten.

Op grond van het ontbreken van dekking moet ik dit amendement ontraden. Als voorzien wordt in budgettaire dekking laat ik het oordeel aan uw Kamer.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok

Bijlage: Overzicht ingediende amendementen en moties Wetsvoorstel tot wijziging van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II in verband met de evaluatie van de verhuurderheffing

Amendementen

- Gewijzigd amendement van de leden Van Vliet en Albert de Vries (PvdA) ter vervanging van nr. 9 over een vrijstelling voor toegelaten instellingen in krimpgebieden, indien zij particuliere woningen opkopen en aan hun sociaal verhuurbezit toevoegen. (Kamerstuk 34 548, nr. 10)
  Oordeel: ontraden
- Amendement van het lid de Vries (PvdA) over vrijstelling rijksmonumenten (Kamerstuk 34 548, nr. 11)
  Oordeel: ontraden
- Amendement van het lid de Vries (PvdA) over het bevriezen van de peildatum voor de WOZ-waarden bij de berekening van de verhuurdersheffing (Kamerstuk 34 548, nr. 12)
  Oordeel: Zie toelichting eerder in deze brief.
  Amendement van het lid Voortman (Groen Links) over een heffingsvermindering voor nieuwe sociale huurwoningen die ontstaan uit de transformatie van niet voor bewoning bedoelde gebouwen (Kamerstuk 34 548, nr. 13)
  Oordeel: ontraden
- Amendement van het lid Voortman(Groen Links) over een heffingsvermindering bij de renovatie tot zeer energiezuinige woningen, zoals nul-op-de-meter woningen (Kamerstuk 34 548, nr. 14)
  Oordeel: ontraden
- Amendement van het lid Voortman (Groen Links) over voortzetting van de heffingsvermindering voor de verbouw van niet voor bewoning bestemde ruimten tot huurwoningen tot en met in ieder geval 2019 (Kamerstuk 34 548, nr. 15)
  Oordeel: oordeel kamer
- Amendement van het lid Bashir (SP) over een heffingsvrije voet van 50 woningen (Kamerstuk 34 548, nr. 23)
  Oordeel: indien budgettaire dekking aanwezig oordeel Kamer.

Moties

- Motie van het lid Albert de Vries (CDA) over de aftrekmogelijkheid in schaarstegebieden ook laten gelden voor de regio Haaglanden, Midden-Holland en Rotterdam (Kamerstuk 34 548, nr. 16)
  Oordeel: ontraden
- Motie van de leden Albert de Vries en Van Vliet over vrijstelling van de verhuurderheffing voor bewoners met financiële problemen door funderingsproblematiek (Kamerstuk 34 548, nr. 17)
  Oordeel: Zie toelichting eerder in deze brief.
- Motie van de leden Ronnes (CDA) en Voortman over onderzoek of heffingsverminderingen goed terechtkomen(Kamerstuk 34 548, nr. 18)
  Oordeel: ontraden
- Motie van het lid Ronnes(CDA) over constructief overleg met de corporatiesector over de verhuurderheffing (Kamerstuk 34 548, nr. 19)
  Oordeel: ontraden
- Motie van het lid Madlener over vermindering van de verhuurderheffing met 1 miljard om de huren te verlagen (Kamerstuk 34 548, nr. 21)
  Oordeel: ontraden
- Motie van het lid Koolmees (D»66) over omvorming van het Fonds Energiebesparing Huursector tot een stimuleringsregeling (Kamerstuk 34 548, nr. 22)
  Oordeel: ontraden

- Gewijzigde motie van het lid Van Vliet nr. 24 over een onderzoek naar een systeem van verdere tariefdifferentiatie (t.v.v. Kamerstuk 34 548, nr. 20) (Kamerstuk 34 548, nr. 24)
  Oordeel: Met de in deze brief opgenomen beschouwing en uitwerking van een variant met aftopping van de gehanteerde WOZ-waarden meen ik aan deze motie tegemoet te zijn gekomen.